Znalecký posudek č. 399–5/2026

O obvyklé ceně nemovitosti (podílu 1/2) pozemku p.č.45 v obci Strašín, část obce Maleč, kat.území Maleč, okres Klatovy, kraj Plzeňský ke dni 14.04.2026.



Objednatel:	Šárka Jungwirth Pokorná Moldavská 1361/9 101 00 Praha 10
Účel:	Stanovení obvyklé ceny pro potřebu exekučního řízení sp. zn. 236 EX 17772/12.
Vypracovala:	Ilona Drábková Družstevní 1028 342 01 Sušice 608 117 789 ilona.drabkova11@gmail.com
Zpracováno ke dni:	14. 4. 2026
Datum místního šetření:	14. 4. 2026

Znalecký posudek obsahuje 12 stran a 8 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

V Sušici, 21. 5. 2026

A. Zadání znaleckého posudku

1. Odborná otázka zadavatele

Určete obvyklou cenu nemovitosti (podílu 1/2) pozemku p.č.45 v obci Strašín, část obce Maleč, kat.území Maleč, okres Klatovy, kraj Plzeňský a dále cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených a výslednou cenu, ke dni 14.04.2026, pro potřebu exekučního řízení sp. zn. 236 EX 17772/12.

2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny pro potřebu exekučního řízení sp. zn. 236 EX 17772/12.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Nemovitost je v katastru zapsaná jako způsob využití zahrada a je také tak využívána. Zadavatel nesdělil zpracovateli znaleckého posudku žádnou skutečnost, která by měla vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- Katastru nemovitostí pro nalezení sousedních pozemků
- Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích
- Archivu realitní kanceláře o prodejích srovnatelných nemovitostí
- Informace od zadavatele

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z KN LV č.66 ze dne 14.04.2026, obec Strašín, část obce Maleč, kat.území Maleč, viz příloha 4 A4

- Snímek katastrální mapy v měř.1:2000, viz příloha 1A4

- Katastrální mapa 1:500, viz.příloha 1A4

- Katastrální mapa 1:200 000, viz.příloha 1A4

- Fotodokumentace nemovitostí, viz.příloha 1A4

- Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 14.04.2026

- Informace z realitních nabídek na realitních serverech

- Archiv realitní kanceláře o prodejích srovnatelných nemovitostí poskytnutých realitní kanceláři M&M reality holding a.s.

- Použitý oceňovací předpis:

- Metodika oceňování nemovitostí zpracovaná Českou komorou odhadců majetku s vazbou na Mezinárodní oceňovací standardy IVSC

- Metodický pokyn pro tržní oceňování - prof.Ing.Albert Bradáč. Ing.Jiří Kokoška a kol.
- Oceňování nemovitostí díl III - oceňování obvyklou cenou, Ing.Jiří Kokoška a kol.

3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v katastru nemovitostí.

C. Nález

1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 14. 4. 2026 za přítomnosti znalce.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Plzeňský
Okres	Klatovy
Obec	Strašín
Katastrální území	Maleč (690597)
Část obce	Maleč
PSČ	342 01
Počet obyvatel	317

Dle výpisu z katastru nemovitostí je předmětná oceňovaná nemovitost, ke dni 14.04.2026 zapsána na :

Bublík Miloslav, Lesní 1393, 34701 Tachov	identifikátor: 630508/0584	podíl: 1/2
VIAGEM a.s.,Sokolovská 131/86, Karlín, 186 00 Praha 8	identifikátor:04817320	podíl: 1/2

3. Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno ze skutečností při místním šetření. Umístění pozemku odpovídá katastrální mapě.

4. Celkový popis nemovitých věcí

Popis a umístění pozemku:
Oceňovaný pozemek se nachází v obci Maleč, která je místní částí obce Strašín v okrese Klatovy, kraj Plzeňský. Jedná se o klidnou venkovskou lokalitu s rozptýlenou zástavbou převážně rodinných objektů a rekreačních objektů. Území má stabilní charakter tradiční šumavské vesnice bez průmyslové činnosti a s minimální dopravní zátěží.
Inženýrské sítě:
V části obce Maleč není vodovod - zásobování pitnou vodou probíhá z domovních studní. Kanalizace– existuje jen místní jednotná kanalizace o délce cca 200m. Není zde centrální ČOV a obyvatelé řeší likvidaci odpadních vod individuálně (jímky, septiky)

Obec Strašín je ve správním obvodu obce s rozšířenou působností: Sušice
Obec Strašín je ve správním obvodu obce s pověřeným obecním úřadem: Sušice

Přidružené obce: Maleč , Nahořánky, Věštím, Zuklín

Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zahrada a nachází se v severní části obce Maleč v prostoru mezi rekreačním objektem č.ev.1 a zemědělskou stavbou na ppč.st.43. Svým umístěním přirozeně navazuje na sousední obytnou i zemědělskou budovu a slouží jako užitková a okrasná zahrada. Pozemek je převážně rovinný až mírně svažitý, s travním porostem a běžnou údržbou.
Přístup k pozemku je zajištěn po nezpevněné místní komunikaci, sjezdem z přilehlé místní příjezdové komunikace.
Okolí pozemku tvoří převážně venkovská obytná zástavba s plochami zeleně. V širším okolí se nacházejí louky, pastviny a lesní porosty typické pro podhůří Šumavy. Lokalita je tichá s vysokou mírou soukromí a bez rušivých vlivů.

Vliv lokality na obvyklou cenu:
- klidná venkovská poloha
- absence rušivých vlivů a průmyslů
- stabilní charakter zástavby

Negativní vlivy:
- příjezd k pozemku po nezpevněné částečně svažité komunikaci

Na pozemku se nacházejí trvalé porosty - jedná se o okrasné dřeviny stáří cca 15-30 roků (2 ks borovice, zlatice převislá, 2 ks rododendron, jalovec, dřišťál a živý plot výšky nad 0,5 m z listnatých dřevin. Dále se na pozemku nachází výkop, osazen betonovou skruží, která je nad terénem ve výšce cca 15 cm, nebyl zjištěn účel užití, předpokládá se studna. Betonová skruž byla přikryta. Dále vedle betonové skruže je umístěn kamenný žlab.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Skutečné užívání pozemků není v rozporu s jeho účelem užití
NE Přístup k pozemku je možný z přilehlé místní komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Nemovitá věc není situována v chráněném území

Věcná břemena a obdobná zatížení

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
NE Věcná břemena

Ostatní rizika

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

D. Posudek

Obsah

1. Porovnávací metoda

1. Porovnávací metoda

Postup při analýze dat:

Při stanovení obvyklé ceny byla pro analýzu dat použita porovnávací metoda, tři porovnatelné vzorky z uskutečněných prodejů, pozemky v druhu zahrady. Jako jednotku porovnání jsem použila jeden metr čtvereční plochy pozemku. Údaje z uskutečněných prodejů jsou korigovány pomocí korekčních koeficientů na základě rozdílných hodnot jednotlivých kritérií a následně porovnány s oceňovanou nemovitostí.

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, v případě, když je oceňovaná nemovitost horší je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Popis koeficientů:

Koeficient K1 - redukce pramene ceny - zohledňuje stav, kdy nemovitost, v našem případě je realizovaný prodej, použije se koeficient 1. Koeficient vyjadřuje a potvrzuje pravdivost a důvěryhodnost získané informace. Je na odhadci, aby posoudil riziko použitelnosti dané informace. Používá se i při pochybnostech o hodnotě nabídkové ceny, protože k prodeji ještě nedošlo.

Koeficient K2 - poloha pozemku - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 - velikost pozemku - důležitým faktorem je velikost a i dispoziční uspořádání, zohledňuje velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 - dopravní dostupnost - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí ve vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Lze možnost zahrnout i možnost parkování

Koeficient K5 - vybavenost pozemku - zohledňuje vybavenost inženýrských sítí, trvalých porostů, venkovních úprav, studny, apod.

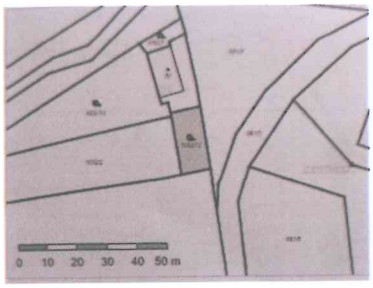
Koeficient K - úvaha zpracovatele ocenění - kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou například zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma a podobně.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. Horší prodej na realitním trhu z důvodu spoluvlastnického podílu 1/2.

Srovnatelné nemovité věci

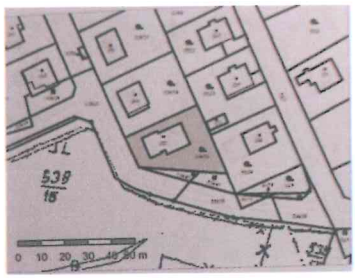
1. Pozemek k.ú. Kadešice

Jedná se o pozemek zahrady ppč.1052/12, k.ú. Kadešice, obec Žihobce. Pozemek se nachází po levé straně od hlavní komunikace Strašín - Rozsedly, Dražovice, Sušice, odbočkou jihozápadním směrem ve vzdálenosti cca 1,3 km. Pozemek se nachází v blízkosti rodinného domu, zemědělských staveb a zemědělských pozemků. Jedná se o realizovaný prodej, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-690/2026-404 ze dne 02/2026.



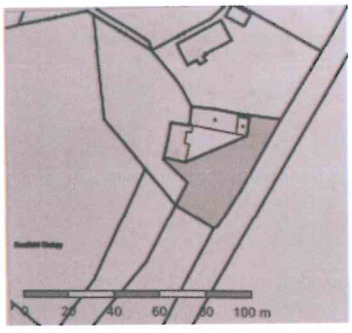
2. Pozemek k.ú.Žihobce

Jedná se o pozemek zahrady ppč.538/15, k.ú. Žihobce, obec Žihobce. Pozemek se nachází po levé straně od hlavní komunikace Žihobce - Bukovník na západním okraji zastavěné části obce Žihobce. Pozemek se nachází mezi rodinnými domy a navazuje na zemědělské pozemky. Jedná se o realizovaný prodej, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-815/2026-404 ze dne 02/2026.



3. Pozemek k.ú.Soběšice u Sušice

Jedná se o pozemek zahrady ppč.2102/6, k.ú. Soběšice u Sušice, obec Soběšice u Sušice. Pozemek se nachází při hlavní komunikaci po levé straně směr Strašín - Soběšice, nedaleko lokalitě V Chaloupkách, od Soběšic jihozápadním směrem ve vzdálenosi 1,6 km. Pozemek se nachází v blízkosti rodinného domu a zemědělských pozemků. Jedná se o realizovaný prodej, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-7727/2025-404 ze dne 12/2025.



Stanovení porovnávací hodnoty

1. Pozemek k.ú. Kadešice	
Cena nemovité věci (CN)	104 587,– Kč
Výměra (V)	223,00 m²
$K_{redukce\ pramene\ ceny}$	1,00
$K_{poloha\ pozemku}$	1,05
$K_{velikost\ pozemku}$	0,90
$K_{dopravní\ dostupnost}$	0,90
$K_{vybavenost\ pozemku}$	1,05
Jednotková cena za m² (JC)	418,83 Kč

2. Pozemek k.ú.Žihobce	
Cena nemovité věci (CN)	421 512,– Kč
Výměra (V)	579,00 m²
$K_{redukce\ pramene\ ceny}$	1,00
$K_{poloha\ pozemku}$	1,00
$K_{velikost\ pozemku}$	0,90
$K_{dopravní\ dostupnost}$	0,90
$K_{vybavenost\ pozemku}$	1,00
Jednotková cena za m² (JC)	589,68 Kč

3. Pozemek k.ú.Soběšice u Sušice	
Cena nemovité věci (CN)	380 034,– Kč
Výměra (V)	982,00 m²
$K_{redukce\ pramene\ ceny}$	1,00
$K_{poloha\ pozemku}$	1,00
$K_{velikost\ pozemku}$	0,90
$K_{dopravní\ dostupnost}$	0,90
$K_{vybavenost\ pozemku}$	1,00
Jednotková cena za m² (JC)	313,47 Kč

kde $JC = (CN / V) \times (K_{redukce\ pramene\ ceny} \times K_{poloha\ pozemku} \times K_{velikost\ pozemku} \times K_{dopravní\ dostupnost} \times K_{vybavenost\ pozemku})$

Minimální jednotková cena za m²		313,47 Kč
Průměrná jednotková cena za m²	$\sum JC / 3$	440,66 Kč
Maximální jednotková cena za m²		589,68 Kč

Stanovená jednotková cena za m²	SJC		440,66 Kč
Výměra	V		309,00 m²
Porovnávací hodnota	SJC × V		136 163,94 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			
Vlastnický podíl		×	1 / 2
Cena po úpravě		=	68 081,97 Kč
Porovnávací hodnota			**68 081,97 Kč**

E. Rekapitulace

1. Porovnávací metoda 68 081,97 Kč

Dále je uplatněna bezpečnostní srážka 20% zohledňující skutečnost, že je předmětem ocenění spoluvlastnický podíl 1/2, nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

Výpočet výsledné ceny srovnávací hodnoty:

68 081,97 Kč * 0,8 (srážka 20%) = 54 465,58 Kč

Výsledná porovnávací hodnota po zaokrouhlení = **54 500,- Kč**

Cílem předloženého ocenění bylo provést - stanovit obvyklou cenu nemovitosti (podílu 1/2) pozemku p.č.45 v obci Strašín, část obce Maleč, kat.území Maleč, okres Klatovy, kraj Plzeňský a dále cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených a výslednou cenu, ke dni 14.04.2026, pro potřebu exekučního řízení sp. zn. 236 EX 17772/12.

Ke stanovení obvyklé ceny nemovitosti výše uvedených byly použity základní, obvykle používané metody ke stanovení hodnoty majetku - nemovitostí.

Vzhledem ke skutečnostem, které by mohly mít vliv na prodejnost předmětných nemovitostí a na základě zjištění ceny běžnými a obvyklými metodami zjišťování tržních hodnot nemovitosti se dle mého názoru pro daný typ nemovitosti jeví hodnota stanovená porovnávacím způsobem jako hodnota nejvíce se blížící reálné tržní hodnotě nemovitosti, s ohledem na jejich stav a pro bezproblémový prodej na volném trhu. Tato hodnota nejlépe zohledňuje reálnou situaci na realitním trhu, která vzhledem k určení a stavebně technickému stavu nemovitosti má velký vliv na konečnou odhadovanou obvyklou cenu předmětné nemovitosti.

Při stanovování porovnávací hodnoty jsem vycházela z realizovaných prodejů nemovitostí, ze zdrojů realitní kanceláře v aktuální době.

URČENÍ CENY PRÁV A ZÁVAD S TĚMITO NEMOVITÝMI VĚCMI SPOJENÝCH:
Vlastnická práva nejsou k datu ocenění omezena právem odpovídajícím věcnému břemenu.
Vlastnická práva povinného jsou k datu ocenění omezena exekučním příkazem k prodeji nemovitosti.
Závady, které prodejem v dražbě nezaniknou:
Těmito závadami jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájemní, pachtovní, předkupní práva nebo výměnky, které ponižují obvyklou cenu nemovitých věcí oproti stavu, kdyby zjištěným věcným břemenem, nájemním, pachtovním, předkupním právem nebo výměnkem oceňované nemovité věci zatíženy nebyly.

Nebylo zjištěno, že by na vlastnických právech povinného vázla nájemní či pachtovní práva, předkupní práva či výměnky.
Závady s nemovitými věcmi spojené nebyly shledány.

F. Odůvodnění

Interpretace výsledků analýzy:

Pro určení ceny obvyklé:

Výběr srovnatelných nemovitostí byl proveden na základě určených kritérií:

Pro určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl použit porovnávací způsob, vycházeno bylo z porovnání srovnatelných nemovitých věcí (tří pozemků v druhu zahrada), umístěných v podobné lokalitě. Zohledněny byly cenotvorné faktory v rámci korekcí získaných z parametrů koeficientů. Obdobné pozemky jsou srovnatelné z hlediska polohy, lokality, velikosi, dopravní obslužnosti, vybavenosti, výměry pozemků, aj. K dispozici byly aktuální údaje o realizovaných prodejích srovnatelných nemovitostí pozemků. Realizované ceny byly upraveny korekcí.

Při stanovení obvyklé ceny majetku jako celku jsem vzala do úvahy nemovitosti pozemků, které byly v době ke dni ocenění skutečně prodány, zjištěno ze zdrojů realitní kanceláře.

Obvyklá cena je určena jako vážený průměr upravených sjednaných cen srovnatelných nemovitých věcí, který byl vynásoben započitatelnou plochou 1m2 oceňovaného pozemku a následně provedeno zaokrouhlení.

Informace sdělené, zjištěné zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním znalce při místním šetření.

Dle mého názoru pro daný typ nemovitosti jeví hodnota stanovená porovnávacím způsobem jako hodnota nejvíce se blížící reálné tržní hodnotě nemovitosti, s ohledem na jejich stav a pro bezproblémový prodej na volném trhu. Tato hodnota nejlépe zohledňuje reálnou situaci na realitním trhu, která vzhledem k určení a stavebně technickému stavu nemovitosti má velký vliv na konečnou odhadovanou obvyklou cenu předmětné nemovitosti.

Silné stránky nemovité věci:

- pozemek je rovinatý

Slabé stránky nemovité věci:

- stísněná poloha - pozemek se nachází mezi stavbou pro rekreaci a zemědělskou stavbou (obě nemovitosti jsou stejného vlastníka)

- příjezd a vstup na pozemek je z hlavní komunikace částečně svažitým sjezdem po nezpevněné komunikaci, vstup na pozemek pouze z přilehlé nezpevněné komunikace

Kontrola postupu:

Kontrolou postupu při zjištění obvyklé ceny bylo ověřeno, že zvolená metoda porovnání je vzhledem k charakteru oceňovaného pozemku zahrady a dostupnosti relevantních tržních dat vhodná. Použité srovnávací nemovitosti odpovídají lokalitou, typem zástavby i velikostí. Úpravy cenových rozdílů byly provedeny přiměřeně a v souladu s běžnou oceňovací praxí.

Podklady použité pro ocenění jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny. Výsledná hodnota odpovídá cenové úrovni obdobných transakcí v dané lokalitě a nevykazuje odchylky, které by naznačovaly metodickou chybu nebo nesprávné použití vstupních údajů.

Postup znalce je v souladu s požadavky zákona o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech a odpovídá standardům odborné praxe při oceňování pozemků.

Pro stanovení ceny obvyklé:

- zdrojem dat bylo místní šetření, veřejné místní databáze, dat z realitní kanceláře a z databáze znalce

- vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze

- zpravování dat odpovídá potřebám analýzy

- na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení

- na základě interpretace výsledků analýzy byla určena cena nemovité věci

V rámci kontroly postupu byla využita metodika podle §52 vyhlášky č.503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti. Provedenou kontrolou nebyly zjištěny odchylky od postupu.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci. Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorku v našem případě z realizovaných prodejů.

V tomto případě, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu je nutné určit nižší, než jak by vycházela z pouhého matematického přepočtu podílu z hodnoty celé nemovitosti, protože, spoluvlastnické podíly jsou obecně hůře obchodovatelné. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

G. Závěr

1. Citace zadané odborné otázky

Určete obvyklou cenu nemovitosti (podílu 1/2) pozemku p.č.45 v obci Strašín, část obce Maleč, kat.území Maleč, okres Klatovy, kraj Plzeňský a dále cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených a výslednou cenu, ke dni 14.04.2026, pro potřebu exekučního řízení sp. zn. 236 EX 17772/12.

2. Odpověď

Obvyklá cena nemovitosti (**podílu 1/2**) pozemku p.č.45 v obci Strašín, část obce Maleč, kat.území Maleč, okres Klatovy, kraj Plzeňský, ke dni 14.04.2026
činí po zaokrouhlení.....54 500 Kč

Cena obvyklá jednotlivých práv s těmito nemovitými věcmi spojená činí .....0 Kč

Cena obvyklá jednotlivých závod s těmito nemovitými věcmi spojená činí:

Zástavní práva .....0 Kč

Věcná práva .....0 Kč

Práva nájmu, pachtu a výměnku .....0 Kč

Celková cena obvyklá nemovitosti (**podílu 1/2**) pozemku p.č.45 v obci Strašín, část obce Maleč, kat.území Maleč, okres Klatovy, kraj Plzeňský, ke dni 14.04.2026

činí..... **54 500,- Kč**

(cena slovy: padesátčtyřitisícpětsetkorunčeských)

Práva a závady spojené s nemovitostí

Podle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí je na oceňovanou nemovitost evidována následující omezení a právní závady:
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu na spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k zajištění pohledávky s příslušenstvím a náklady řízení
- Nařízení exekuce
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl ve výši 1/2
- Zahájení exekuce

Uvedené právní závady představují významná omezení vlastnického práva a mají přímý dopad na tržní hodnotu oceňovaného spoluvlastnického podílu. Exekuční zatížení snižuje právní jistotu případného nabyvatele, komplikuje převoditelnost podílu a zpravidla vede k omezenému okruhu zájemců.
Exekuční příkaz k prodeji spoluvlastnického podílu navíc signalizuje nucený prodej, který je na trhu obecně spojován s nižší dosažitelnou cenou.
Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, je dopad těchto západ ještě výraznější. Spoluvlastnické podíly jsou obecně hůře obchodovatelné, a pokud jsou navíc zatíženy exekučními omezeními dochází k dalšímu snížení jejich tržní atraktivity.
Uvedené právní závady byly proto při stanovení obvyklé ceny zohledněny jako negativní korekční faktor, který snižuje hodnotu oceňovaného podílu oproti jeho matematickému podílu na hodnotě celku.
Kromě výše uvedených omezení nebyla na nemovitosti zjištěna další věcná práva, nájemní vztahy ani jiné právní závady.

3. Podmínky správnosti závěru

Porovnávací metoda je založena na úsudku a erudici znalce. Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.
- Správnost závěru uvedeného v tomto znaleckém posudku je podmíněna úplností a pravdivostí všech vstupních údajů poskytnutých zadavatelem a dostupných z veřejných evidencí. Oceňovací postup byl proveden podle právních právních předpisů a metodických pravidel, přičemž výsledek je platný pouze za předpokladu že:
- předpoklady uvedené v posudku odpovídají skutečnému stavu pozemku druhu zahrada, jeho právních vztahů a způsobu užívání
- vstupní údaje poskytnuté objednavatelem jsou úplné, pravdivé a nebyly zamlčeny žádné skutečnosti mající vliv na hodnotu pozemku
- nedošlo k změně právních omezení územně plánovací dokumentace nebo jiných okolností které mohou ovlivnit hodnotu pozemků oproti stavu zjištěnému při místním šetření

- nedojde ke změně právních předpisů nebo metody, které by měly vliv na způsob ocenění
- pokud se některý z uvedených předpokladů ukáže jako nesprávný nebo neúplný, může být závěr posudku nepřesný a znalec za takovou odchylku nenese odpovědnost

H. Seznam příloh

1. Výpis z KN, 4A4
2. Katastrální mapa 1:500, 1A4
3. Katastrální mapa 1:2000, 1A4
4. Katastrální mapa 1:200 000, 1A4
5. Fotodokumentace, 1A4

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 04/2026.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 1.11.2006 č.j.Spr 1825/2005, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 399-05/2026.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 399–5/2026.

V Sušici, 21. 5. 2026

Ilona Drábková
Družstevní 1028, 342 01 Sušice
608 117 789

Ilona DRÁBKOVÁ znalec v oboru ekonomika ceny a odhady (nemovitosti)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 14.04.2026 07:55:02

Okres: CZ0322 Klatovy Obec: 557129 Strašín

Území: 690597 Maleč List vlastnictví: 66

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bublík Miloslav, Lesní 1393, 34701 Tachov	630508/0584	1/2
VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8	04817320	1/2

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
45	309	zahrada		zemědělský půdní fond

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

K vztahu

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/2
k zajištění pohledávky ve výši 169 579,56 Kč (jistina) s příslušenstvím a náklady řízení

Oprávnění pro
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k
Bublík Miloslav, Lesní 1393, 34701 Tachov, RČ/IČO: 630508/0584
Parcela: 45

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha - východ, JUDr. Smékal Marcel, 018 EX-17772/2012 -019 ze dne 23.05.2012.
Z-1415/2012-431

Listina Usnesení soudního exekutora o změně oprávněného : Soudní exekutor JUDr. Marcel Smékal : 081 EX-17772/2012 - 132 ze dne 19.10.2016. Právní moc ke dni 23.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2017 22:25:31. Zápis proveden dne 21.03.2017; uloženo na prac. Klatovy
-
Z-1630/2017-404

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Poznámky a další obdobné údaje

K vztahu

Nařízení exekuce

Povinnost k
Bublík Miloslav, Lesní 1393, 34701 Tachov, RČ/IČO: 630508/0584

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce (Okresní soud v Tachově) 11 Nc-5962/2009 ze dne 25.09.2009; uloženo na prac. Tachov
Z-16190/2009-410

Nařízení exekuce
(soudní exekutor JUDr. Marcel Smékal)

Povinnost k

vztahu

Povinnost k
Bublík Miloslav, Lesní 1393, 34701 Tachov, RČ/IČO: 630508/0584

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce (Okresní soud v Tachově) 11 EXE-2629/2012 -8 ze dne 27.04.2012; uloženo na prac. Tachov
Z-3361/2012-410

Listina Usnesení soudního exekutora o změně oprávněného : Soudní exekutor JUDr. Marcel Smékal : 081 EX-17772/2012 - 132 ze dne 19.10.2016. Právní moc ke dni 23.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2017 22:25:31. Zápis proveden dne 21.03.2017; uloženo na prac. Klatovy
- Z-1630/2017-404

xekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl ve výši 1/2
Povinnost k
Bublík Miloslav, Lesní 1393, 34701 Tachov, RČ/IČO: 630508/0584
Parcela: 45

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha - východ, JUDr. Smékal Marcel, 081 EX-17772/2012 -020 HeD ze dne 23.05.2012.
/-020 Z-1414/2012-431

Listina Usnesení soudního exekutora o změně oprávněného : Soudní exekutor JUDr. Marcel Smékal : 081 EX-17772/2012 - 132 ze dne 19.10.2016. Právní moc ke dni 23.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2017 22:25:31. Zápis proveden dne 21.03.2017; uloženo na prac. Klatovy
- Z-1630/2017-404

ahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr.Marcel Smékal, Michelská 1326/62, Praha 4, 140 00
Povinnost k
Bublík Miloslav, Lesní 1393, 34701 Tachov, RČ/IČO: 630508/0584

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 081 EX 17775/13-041 k 11 EXE-3690/2015 ze dne 20.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2015 19:53:27. Zápis proveden dne 31.07.2015; uloženo na prac. Praha
Z-39641/2015-101

ouvisející zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
spoluvlastnického podílu ve výši 1/2
Povinnost k
Bublík Miloslav, Lesní 1393, 34701 Tachov, RČ/IČO: 630508/0584
Parcela: 45

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí : Soudní exekutor JUDr. Marcel Smékal : 081 EX-17775/2013 - 056 ze dne 21.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2015 19:18:33. Zápis proveden dne 12.08.2015; uloženo na prac. Klatovy
- Z-5691/2015-404

ahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. Michal Suchánek, Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *14.04.2026 07:55:02*

Okres: **CZ0322 Klatovy** Obec: **557129 Strašín**

území: **690597 Maleč** List vlastnictví: **66**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

vztahu

Povinnost k
Bublík Miloslav, Lesní 1393, 34701 Tachov, RČ/IČO: 630508/0584

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 220 EX 5638/22-26 k 11 EXE 2411/2022-19 ze dne 12.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2022 19:11:14. Zápis proveden dne 14.07.2022; uloženo na prac. Praha**
Z-28560/2022-101

ouvisející zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/2

Povinnost k
Bublík Miloslav, Lesní 1393, 34701 Tachov, RČ/IČO: 630508/0584
Parcela: 45

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí : Soudní exekutor Mgr. Michal Suchánek : 220 EX-5638/2022 - 27 ze dne 12.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2022 19:11:17. Zápis proveden dne 15.07.2022; uloženo na prac. Klatovy**
Z-16376/2022-404

mby a upozornění - **Bez zápisu**

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

tina
snesení soudu ve věci projednání dědictví D 381/1996 Okresní soud v Tachově dne 0.9.1998.
POLVZ:3/1999 **Z-37500003/1999-431**

Pro: **Bublík Miloslav, Lesní 1393, 34701 Tachov** *RČ/IČO:* **630508/0584**

mlouva kupní č. K0425N097 ze dne 09.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2025 5:55:30. Zápis proveden dne 03.06.2025.
V-2733/2025-404

Pro: **VIAGEM a.s., Sokolovská 131/86, Karlín, 18600 Praha 8** *RČ/IČO:* **04817320**

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
45	**93624**	**309**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *14.04.2026 07:55:02*

)kres: **CZ0322 Klatovy** Obec: **557129 Strašín**

)zemí: **690597 Maleč** List vlastnictví: **66**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

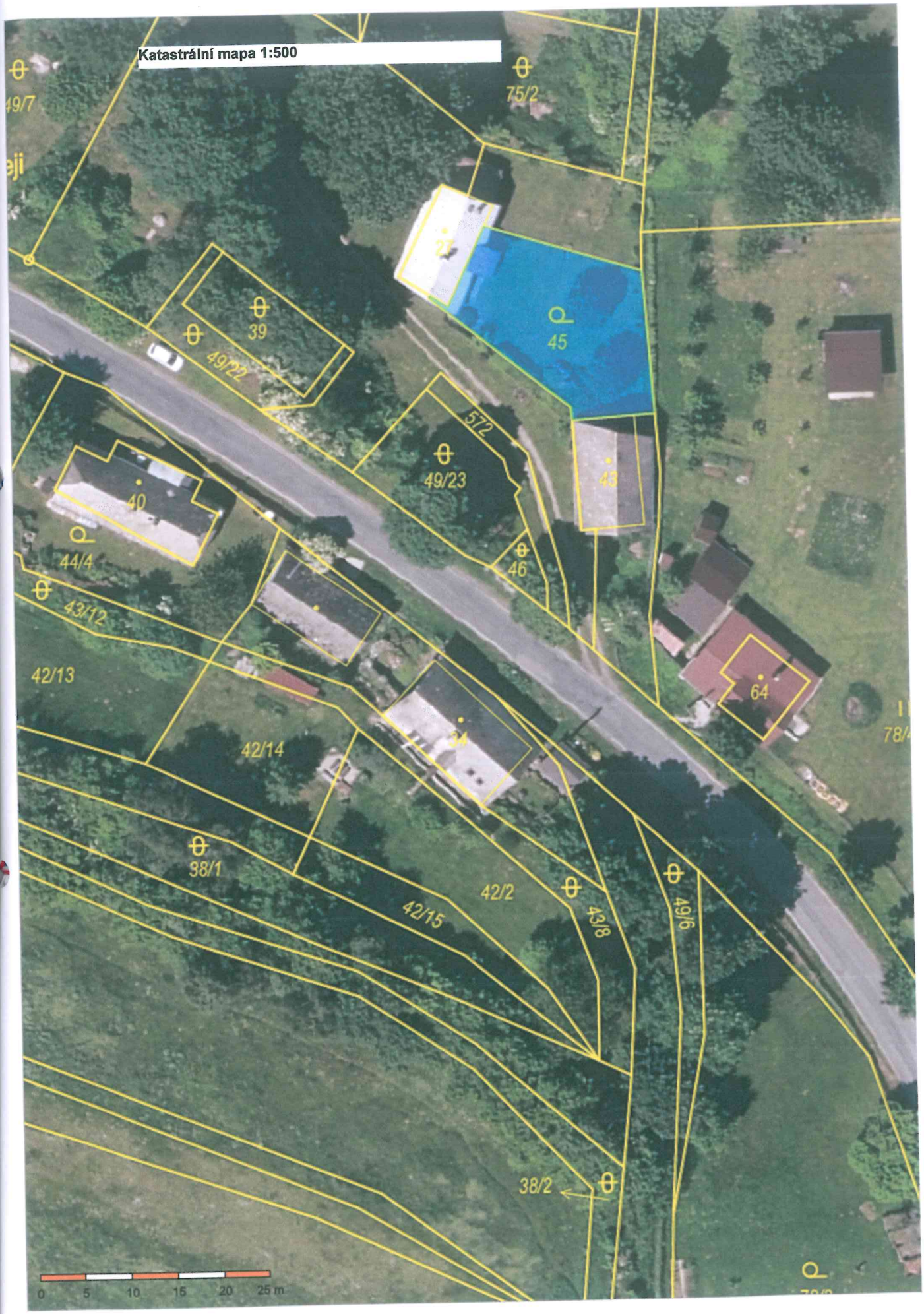
---

itosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
trální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Klatovy, kód: 404.

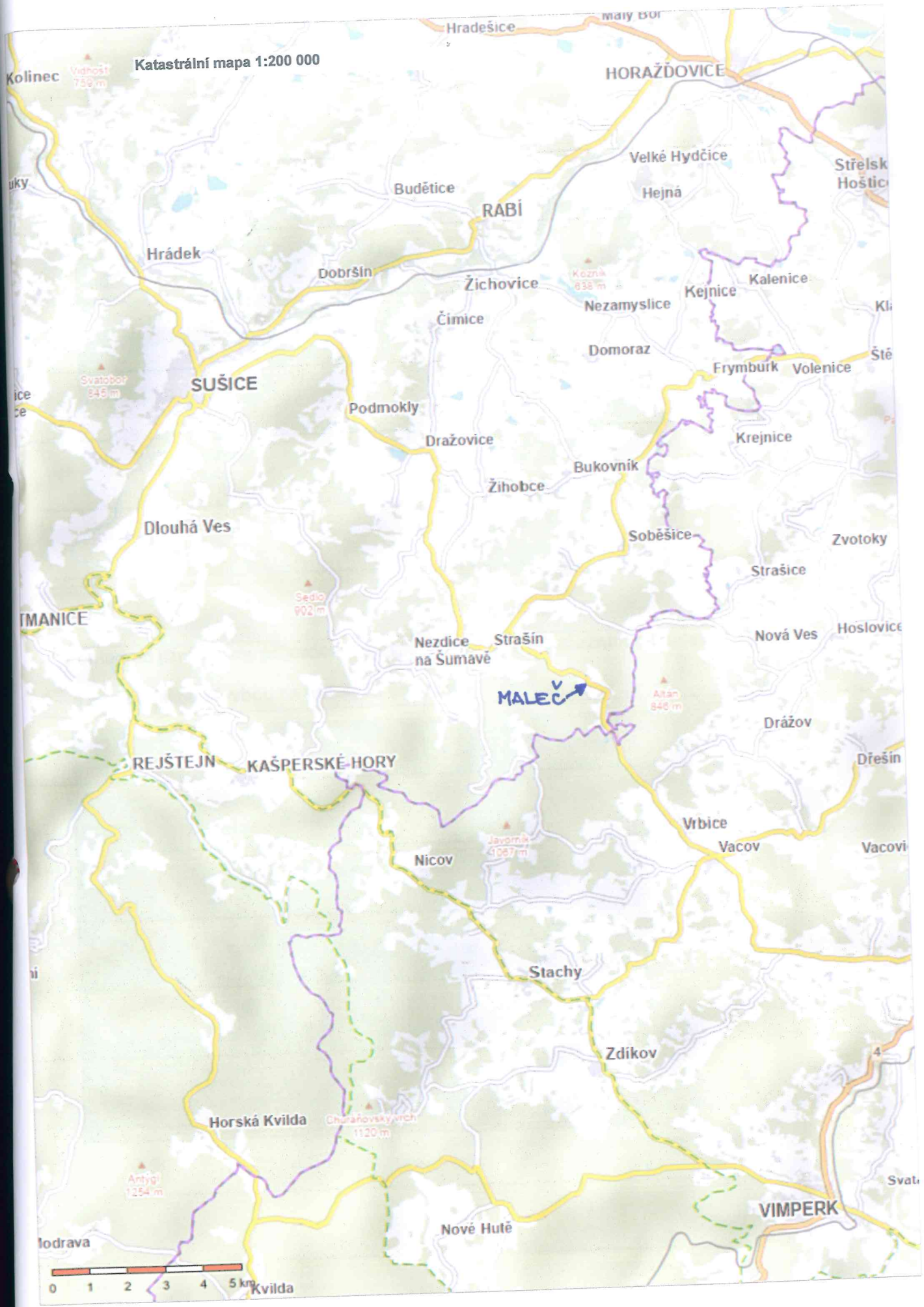
ovil: *Vyhotoveno: 14.04.2026 08:10:23*
úřad zeměměřický a katastrální - SCD
oveno dálkovým přístupem

s, razítko: *Řízení PÚ: .....*

ení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
ní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
raně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.


Katastrální mapa 1:500
49/7
75/2
27
45
39
49/22
572
49/23
43
40
44/4
46
43/12
42/13
64
42/14
54
38/1
42/15
42/2
43/8
49/6
38/2
0
5
10
15
20
25 m


Katastrální mapa 1:2000
STRAŠÍN, SUSICE
p.č. 45
U vršku
Malč
Nad vsí
0
20
40
60
80
100 m


Katastrální mapa 1:200 000
Hradešice
HORAŽĎOVICE
Velké Hydčice
Hejná
Budětice
RABÍ
Hrádek
Dobršín
Žichovice
Čimice
Nezamyslice
Kejnice
Kalenice
Domoraz
Frymburk
Volenice
SUŠICE
Podmokly
Dražovice
Krejnice
Bukovník
Žihobce
Dlouhá Ves
Soběšice
Zvotoky
Strašice
Nezdice na Šumavě
Strašín
Nová Ves
Hoslovice
MALEČ
Drážov
REJŠTEJN
KAŠPERSKÉ HORY
Dřešín
Vrbice
Vacov
Nicov
Stachy
Zdíkov
Horská Kvilda
VIMPERK
Nové Hutě
0 1 2 3 4 5 km

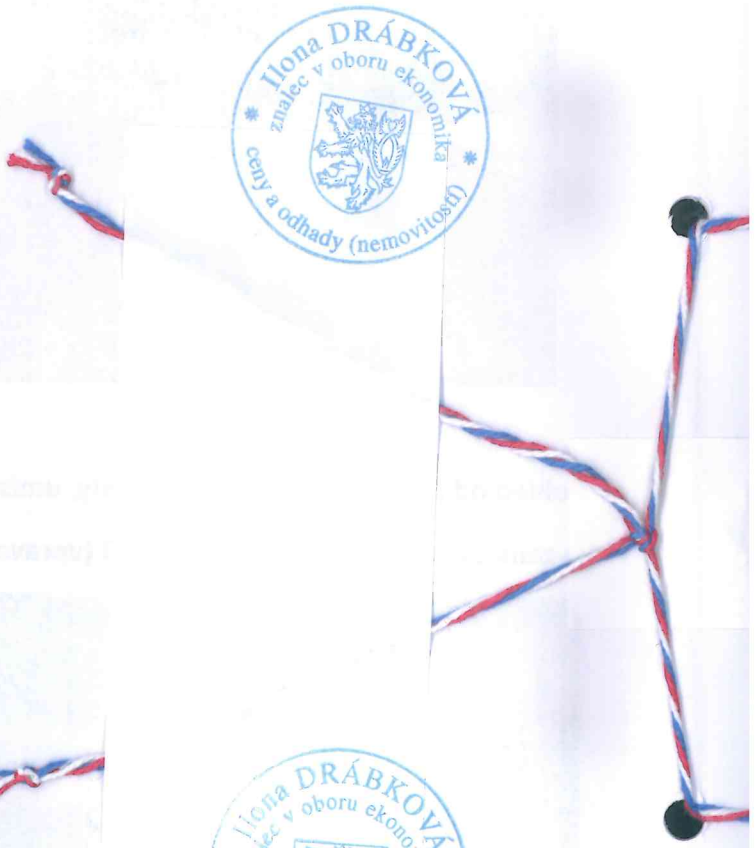
FOTODOKUMENTACE

Oceňovaný pozemek - pohled ze severní strany



Pohled od jižní strany, příjezdové cesty, umístění mezi rekreačním objektem č.ev.1 (vlevo) a zemědělskou stavbou na ppč.st.43 (vpravo)




Ilona DRÁBKOVÁ
znalec v oboru ekonomika
ceny a odhady (nemovitosti)
Ilona DRÁBKOVÁ
znalec v oboru ekonomika
ceny a odhady (nemovitosti)

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA-VÝCHOD
MICHELSKÁ 1326/62, PRAHA 4
SOUDNÍ EXEKUTOR Mgr. Patrik Steiner

Došlo dne: 10 -09- 2026 Hod. 13 Min. 00

Počet stejnopisů: 1

Počet příloh: 0 Podpis:

Osobně

Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument konverze vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **18157885-000-260911102355**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **22**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Steiner Patrik, Mgr. - soudní exekutor, IČ: 23939087

Datum vyhotovení: **11.09.2026**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese https://www.czechpoint.gov.cz/overovacidolozky .



18157885-000-260911102355